



Vente nue propriété et réinvestissement

Par **Nerka**, le **02/07/2018** à **01:11**

Bonjour. Je suis nue propriétaire d'un appartement estimé à environ 150000€ dont mes parents sont usufruitiers (depuis plus de 15 ans).

D'un commun accord nous souhaitons le vendre afin d'acquérir un nouveau bien d'une valeur équivalente et souhaitons que j'en sois de nouveau nue propriétaire et mes parents usufruitiers.

Comment cela va t il se passer et quels frais devons nous prévoir, svp ?

Par **youris**, le **02/07/2018** à **08:53**

bonjour,

le prix de vente de votre bien actuel sera partagé entre nu-proprétaire et usufruitiers. mais comme ce n'est pas la résidence principale du nu-proprétaire, il paiera les taxes d'une vente d'un bien immobilier autre qu'une résidence principale, en particuliers rn cas de plus-value lors de la vente.

pour l'achat du nouveau bien en démembrement, l'usufruitier et le nu-proprétaire paieront la part du bien qu'ils acquièrent avec les taxes et frais qui vont avec comme tout achat de biens immobiliers.

salutations

Par **beatles**, le **02/07/2018** à **11:28**

Bonjour,

Comme il y a accord commun c'est le premier alinéa de l'article 621 du Code civil qui s'applique : « *En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-proprété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-proprété selon la valeur respective de chacun de ces droits, [fluo]sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix[/fluo].* »

Puis, selon le cas, en fonction de l'âge de l'usufruitier, vous appliquez l'article 669 du Code général des impôts pour calculer les parts revenant à chacun :

« *I. – Pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, la valeur de la nue-proprété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après :* »

Moins de 21 ans révolus : u = 90% ; np = 10%

Moins de 31 ans révolus : u = 80% ; np = 20%

Moins de 41 ans révolus : u = 70% ; np = 30%

Moins de 51 ans révolus : u = 60% ; np = 40%

Moins de 61 ans révolus : u = 50% ; np = 50%

Moins de 71 ans révolus : u = 40% ; np = 60%

au jour de la mutation de cette nue-propriété. »

« II. – L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. »

Cdt.

Par **Nerka**, le **06/07/2018** à **08:03**

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par **sylvie 94**, le **03/09/2018** à **16:10**

Bonjour

Par rapport a la réponse que vous avez faite à NERKA, si je comprends bien lors de la vente, il n'est pas obligé que le nu propriétaire et l'usufruitier souscrivent un contrat de quasi usufruit. Chacun perçoit sa part et lors de l'achat du nouveau bien en démembrement l'usufruitier paie l'usufruit et le nu propriétaire la nouvelle nu propriété. Le notaire du nouvel achat ne demandera pas de document spécifique ?? et comment cela se passera t il si au moment de la vente l'usufruitier a - de 81 ans et si il a plus de 81 ans lors de la nouvelle vente ?

Cordialement